Doyenvest (M) Sdn Bhd lwn Penghuni-Penghuni Yang Tidak Dikenali dan/atau Orang-Orang Yang Tidak Dikenali Yang Telah Membina Jalan Akses dan Monumen Jirat Cina Di Atas Hartanah Yang Dipegang Di HS(D) 6048 PT 195693 Mukim Pedah, Daerah Jerantut, Pahang Darul Makmur dan lain-lain

MAHKAMAH TINGGI (TEMERLOH) — SAMAN PEMULA NO CB-24NCVC-65–07 TAHUN 2021
ROSLAN MAT NOR PK
23 JUN 2022

Prosedur Sivil — Prosiding terus untuk mendapatkan pemilikan tanah — Isu-isu yang boleh dibicarakan — Defendan-defendan membina monumen-monumen jirat Cina dan jalan akses di dalam hartanah milik plaintif tanpa kebenaran — Plaintif memfailkan permohonan di bawah A 89 Kaedah-Kaedah Mahkamah 2012 untuk menuntut milikan kosong tanah — Sama ada persoalan bahawa terdapat perbezaan luas hartanah di dalam laporan juruukur pihak-pihak merupakan isu yang boleh dibicarakan — Sama ada terdapat isu-isu yang boleh dibicarakan — Kaedah-Kaedah Mahkamah 2012 A 89 — Kanun Tanah Negara s 340

Prosedur Sivil — Ketidakaturan — Intitulement — Sama ada kepelbagaian peruntukan yang dirujuk oleh plaintif dalam intitulement mengelirukan dan tidak teratur — Sama ada ketidakaturan intitulement menyebabkan mahkamah tidak mempunyai bidang kuasa untuk mendengar prosiding — Kaedah-Kaedah Mahkamah 2012 A 7 k 2(1A)

Undang-Undang Tanah — Milikan kosong — Tuntutan — Defendan-defendan membina monumen-monumen jirat Cina dan jalan akses di dalam hartanah milik plaintif tanpa kebenaran — Plaintif memfailkan permohonan di bawah A 89 Kaedah-Kaedah Mahkamah 2012 untuk menuntut milikan kosong tanah — Sama ada plaintif sebagai pemilik berdaftar hartanah boleh menolak dakwaan bahawa terdapat isu-isu yang boleh dibicarakan dan bergantung kepada s 340 Kanun Tanah Negara — Sama ada persoalan bahawa terdapat perbezaan luas hartanah di dalam laporan juruukur pihak-pihak merupakan isu yang boleh dibicarakan — Sama ada terdapat isu-isu yang boleh dibicarakan — Kaedah-Kaedah Mahkamah 2012 A 89 — Kanun Tanah Negara s 340

Plaintif dalam kes ini telah memfailkan permohonan di bawah A 89 k 1 Kaedah-Kaedah Mahkamah 2012 ('KKM') untuk perintah, antara lain, agar

defendan-defendan yang telah membina jalan akses dan monumen-monumen jirat Cina ('binaan tersebut') di atas tanah milik plaintif yang terletak di Daerah Jerantut, Pahang ('hartanah tersebut') untuk memberikan milikan kosong hartanah tersebut dan merobohkan binaan tersebut dengan menggunakan kos sendiri dan jika gagal, plaintif berhak untuk mendapatkan bantuan daripada pihak berkuasa untuk melaksanakan proses tersebut ('permohonan plaintif'). Plaintif bergantung kepada afidavit sokongan Lim Siew May yang, antara lain, menyatakan bahawa binaan tersebut telah dibina tanpa kebenaran pihak plaintif. Defendan-defendan telah mengemukakan bantahan awal berkenaan intitulement yang tidak teratur di bawah A 7 k 2(1A) KKM di mana defendan-defendan berhujah bahawa kepelbagaian peruntukan yang dirujuk oleh plaintif iaitu A 89 k 1 KKM, A 92 k 4 KKM dan s 4 serta s 7(1) Akta Relief Spesifik 1950 ('ARS') di dalam intitulement adalah mengelirukan dan merupakan salah aturan. Defendan-defendan seterusnya menyatakan bahawa kesilapan-kesilapan ini menyebabkan mahkamah tidak mempunyai bidang kuasa untuk mendengar prosiding ini. Persoalan yang perlu diputuskan dalam kes ini adalah sama ada terdapat isu-isu yang boleh dibicarakan dalam kes ini bagi menghalang plaintif untuk mendapatkan perintah di bawah A 89 KKM. Defendan-defendan berhujah bahawa terdapat isu-isu yang boleh dibicarakan berkenaan dengan: (a) permohonan yang dibuat oleh pihak Jawatankuasa Perkuburan Cina Jerantut ('jawatankuasa tersebut') dan pembelian tanah oleh salah seorang defendan daripada ahli jawatankuasa tersebut; (b) permohonan jawatankuasa tersebut tanpa apa-apa keputusan daripada Pihak Berkuasa Negeri ('PBN') untuk memberikan tanah di bawah s 62 Kanun Tanah Negara ('KTN'); dan (c) terdapatnya perbezaan luas hartanah tersebut di dalam laporan juruukur pihak-pihak yang dikemukakan di mahkamah. Selain itu, mahkamah juga perlu memutuskan isu sama ada plaintif sebagai pemilik berdaftar hartanah tersebut boleh menolak dakwaan bahawa terdapat isu-isu yang boleh dibicarakan dan bergantung kepada s 340 KTN.

Diputuskan, menolak bantahan awal defendan-defendan dan membenarkan permohonan plaintif dengan kos:

(1) Dalam kes ini, maklumat yang dinyatakan dalam intitulement tidak menimbulkan prejudis atau kejutan kepada pihak defendan-defendan. Affidavit-affidavit yang difailkan di mahkamah adalah berkaitan dengan permohonan di bawah A 89 KKM yang telah dinyatakan di dalam intitulement tersebut. Tindakan plaintif memasukkan s 4 dan s 7 ARS dan A 92 k 4 KKM di dalam intitulement tersebut tidak menjejaskan keesahan tindakan plaintif terhadap defendan-defendan. Malahan ia tidak menimbulkan apa-apa kekeliruan kepada mahkamah atau pihak defendan-defendan. Oleh itu, mahkamah telah menolak permohonan bantahan awal tersebut (lihat perenggan 13).

(2) Mahkamah berpendapat bahawa bidang kuasa mahkamah untuk mendengar kes sivil telah dinyatakan di bawah s 23 Akta Mahkamah

Kehakiman 1964 dan di bawah undang-undang bertulis yang lain. Kesilapan di dalam intitulement tidak sekali-kali akan memberi kesan kepada bidang kuasa mahkamah untuk mendengar sesuatu kes kerana kuasa mahkamah telah diperuntukkan di bawah undang-undang bertulis. Ini selari dengan peruntukan A 1A KKM (lihat perenggan 14–16).

(3) Aturan 89 KKM adalah bertujuan untuk membolehkan tuan punya tanah yang sah untuk mendapatkan kembali milikan kosong ke atas tanahnya tanpa perlu untuk melalui proses yang sukar dan memakan masa yang lama. Ia adalah bagi membolehkan pemilik hartanah yang berdaftar untuk menikmati penggunaan tanah tersebut dan mengecualikan orang lain yang tidak mempunyai hak ke atas tanah tersebut. Aturan 89 KKM adalah satu prosiding ringkas. Oleh itu, di dalam affidavit yang difailkan bagi menyokong permohonan tersebut perlu dinyatakan dengan jelas bagaimana pemohon memiliki suratan hakmilik tanah tersebut. Dalam erti kata lain pendedahan yang telus perlu dikemukakan dalam affidavit sokongan pemohon. Kegagalan berbuat demikian boleh menyebabkan permohonan di bawah A 89 KKM tersebut ditolak (lihat perenggan 27–28).

(4) Di dalam kes ini satu fakta yang tidak dapat dinafikan ialah plaintif adalah merupakan pemilik berdaftar hartanah tersebut. Defendan-defendan pula adalah merupakan waris kepada simati yang mayatnya ditanam di jirat Cina yang didakwa berada di atas hartanah tersebut. Defendan-defendan menyatakan dalam afidavit bahawa mereka ingin melindungi kepentingan ibu bapa mereka yang dikebumikan di dalam hartanah tersebut. Defendan-defendan bukanlah individu yang secara fizikal menjadi penghuni di atas hartanah tersebut. Selain itu, tiada apa-apa keterangan yang dikemukakan oleh defendan-defendan untuk menunjukkan bahawa mereka telah diberikan kebenaran oleh mana-mana pihak untuk menduduki hartanah tersebut. Fakta menunjukkan bahawa pembinaan jirat Cina di atas hartanah tersebut tidak mendapat apa-apa bantahan daripada mana-mana pihak sehinggalah plaintif mempunyai pengetahuan berkenaannya pada tahun 2020. Ia tidak membawa maksud bahawa ia adalah satu kelulusan yang tersirat kerana walaupun permohonan telah dibuat oleh jawatankuasa tersebut kepada PBN dan dua bidang tanah telah diberikan oleh PBN di bawah s 62 KTN, namun, PBN masih belum memberi apa-apa persetujuan berkenaan dengan hartanah tersebut (lihat perenggan 38).

(5) Persoalan bahawa terdapatnya perbezaan luas hartanah tersebut di dalam laporan juruukur pihak-pihak bukanlah isu yang boleh dibicarakan kerana ia tidak akan menyebabkan plaintif dikatakan tidak mempunyai hak ke atas hartanah tersebut. Di bawah KTN, dokumen yang dikemukakan oleh pejabat tanah perlu diberikan keutamaan atau

diterima, oleh itu, luas yang dinyatakan di dalam suratan hakmilik itulah yang menjadi asas kepada keluasan sebenar hartanah tersebut. Perbicaraan penuh tidak diperlukan untuk menentukan keluasan hartanah tersebut (lihat perenggan 39).

[English summary

The plaintiff in this case had filed an application under O 89 r 1 of the Rules of Court 2012 ('the ROC') for an order, inter alia, that the defendants who had built access roads and Chinese cemetery monuments ('the construction') on the plaintiff's land located in Jerantut District, Pahang ('the property') to give vacant possession of the property and demolish the construction at its own cost and failing which, the plaintiff was entitled to seek assistance from the authorities to carry out the process ('the plaintiff's application'). The plaintiff relied on the affidavit in support of Lim Siew May which, among other things, stated that the construction was constructed without the plaintiff's permission. The defendants had submitted a preliminary objection regarding the irregularity of the intitulement under O 7 r 2(1A) of the ROC where the defendants argued that the various provisions referred to by the plaintiff namely O 89 r 1 of the ROC, O 92 r 4 of the ROC and s 4 as well as s 7(1) of the Specific Relief Act 1950 ('the SRA') in the intitulement was misleading and was an irregularity. The defendants further stated that these errors rendered the court without jurisdiction to hear these proceedings. The question to be determined in this case was whether there were triable issues in this case to prevent the plaintiff from obtaining an order under O 89 of the ROC. The defendants argued that there were triable issues in relation to: (a) the application by the Jerantut Chinese Cemetery Committee ('the committee') and the purchase of land by one of the defendants from the said committee members; (b) the committee's application without any decision from the State Authority ('the SA') to grant land under s 62 of the National Land Code ('the NLC'); and (c) there was a conflict in relation to the size of the property in the surveyor's report of the parties presented in court. In addition, the court also had to decide the issue of whether the plaintiff as the registered owner of the property could challenge the allegation that there were triable issues and relied on s 340 of the NLC.

Held, dismissing the defendants' preliminary objection, and allowing the plaintiff's application with costs:

(1) In this case, the information stated in the intitulement did not cause prejudice or surprise to the defendants. The affidavits filed in court were related to the application under O 89 of the ROC which had been stated in the intitulement. The plaintiff's action to include ss 4 and 7 of the SRA and O 92 r 4 of the ROC in the intitulement did not affect the legality of the plaintiff's action against the defendants. In fact, it did not cause any confusion to the court or the defendants. Therefore, the court rejected

A the preliminary objection application (see para 13).

(2) The court held that the court's jurisdiction to hear civil cases was specified under s 23 of the Courts of Judicature Act 1964 and under other written laws. An error in the intitulement would never affect the court's
B jurisdiction to hear a case because the court's authority was provided under the written law. This was in line with the provision of O 1A of the ROC (see paras 14–16).

(3) Order 89 of the ROC is intended to enable the legal owners of land to regain vacant possession of their land without having to go through a
C difficult and time-consuming process. It is to enable the registered owner of the property to enjoy the use of the land and exclude others who has no right to the land. Order 89 of the ROC is a summary procedure. Therefore, in the affidavit in support of the application, it must be clearly stated how the applicant has the land title deed. In other words, full and
D frank disclosure must be made in the applicant's affidavit in support. Failure to do so may cause the application under O 89 of the ROC to be rejected (see paras 27–28).

(4) In this case one fact that could not be denied was that the plaintiff was the
E registered owner of the property. The defendants, on the other hand, were the heirs of the deceased whose body was buried in the said Chinese cemetery which was alleged to be on the property. The defendants stated in the affidavit that they wanted to protect the interests of their parents
F who were buried in the property. The defendants were not individuals who physically occupied the property. In addition, there was no evidence presented by the defendants to show that they had been given permission by any party to occupy the property. The facts showed that the construction of the Chinese cemetery monument on the property did
G not receive any objection from any party until the plaintiff had knowledge of the same in year 2020. It did not mean that it was an implied approval because even though the application was made by the said committee to the SA and two plots of land had been granted by the SA under s 62 of the NLC, however, the SA had not yet given any
H approval regarding the property (see para 38).

(5) The question that there was a conflict in relation to the size of the property in the surveyor's report of the parties was not a triable issue because it would not cause the plaintiff to be said to have no rights over
I the property. Under the NLC, documents presented by the land office must be given priority or accepted, therefore, the size stated in the title deed was the basis for the actual size of the property. A full hearing was not required to determine the size of the property (see para 39).]

Kes-kes yang dirujuk

Alloy Automotive Sdn Bhd v Perusahaan Ironfield Sdn Bhd [1986] 1 MLJ 382; [1986] CLJ Rep 45, MA (dirujuk)
Balakerisnan a/l Varathan & Anor v Muniandy a/l Varathan & Anor [2005] 5 MLJ 380; [2005] 3 CLJ 327, MT (dirujuk)
Bohari bin Taib & Ors v Pengarah Tanah Galian Selangor [1991] 1 MLJ 343, MA (dirujuk)
Chain Cycle Sdn Bhd v Government of Malaysia [2015] 9 MLJ 214; [2014] 10 CLJ 196, MT (dirujuk)
Cheow Chew Khoon (t/a Cathay Hotel) v Abdul Johari bin Abdul Rahman [1995] 1 MLJ 457, MR (dirujuk)
Chiu Wing Wa & Ors v Ong Beng Cheng [1994] 1 MLJ 89, MA (dirujuk)
Hajemi bin Din & Ors v Elite Agriculture Sdn Bhd [2022] 5 MLJ 363; [2022] MLRAU 84, MR (dirujuk)
Lee Wee Choong (trading under the name & style of WCE Electrical Services) & Anor v Teh Ching Yan & Anor [2018] MLJU 1838, MR (dirujuk)
McPhail v Persons, names unknown; Bristol Corporation v Ross and another [1973] 3 All ER 393, MR (dirujuk)
Ooi Boon Leong & Ors v Citibank NA [1984] 1 MLJ 222, PC (dirujuk)
PJTV Denson (M) Sdn Bhd & Ors v Roxy (Malaysia) Sdn Bhd [1980] 2 MLJ 136, MP (dirujuk)
Salim bin Ismail & lain-lain lwn Lebbey Sdn Bhd (No 2) [1997] 2 MLJ 4, MR (dirujuk)
Shaheen bte Abu Bakar v Perbadanan Kemajuan Negeri Selangor [1998] 4 MLJ 233, MP (dibeza)
Tan Ying Hong v Tan Sian San & Ors [2010] 2 MLJ 1, MP (dirujuk)

Undang-undang yang dirujuk

Akta Mahkamah Kehakiman 1964 s 23
Akta Relif Spesifik 1950 ss 3, 7, 7(1), 71
Kanun Tanah Negara ss 44, 62, 340
Kaedah-Kaedah Mahkamah 2012 A 1A, A 7 k 2(1A), A 14, A 20, A 89, A 89 kk 1, 3, A 92, A 92 k 4
Civil Procedure Rules [UK] peraturan 113

Arthur Wang Ming Way (Hanan bt Mohamad Kamal bersamanya) (Arthur Wang, Lian & Assoc) bagi pihak plaintif.
Chia Wen Chow (Wong Mei Kuin bersamanya) (Chia Wen Chow & Assoc) bagi pihak defendan kedua dan ketiga.
Ee Eng Joo (J EeGrace & Co) bagi pihak defendan keempat dan kelima.

Roslan Mat Nor PK:

[1] Plaintif di dalam kes melalui lampiran 1 memohon di bawah A 89 k 1 Kaedah-Kaedah Mahkamah 2012 ('KKM') untuk perintah-perintah seperti berikut:

(a) bahawa defendan-defendan dan/atau wakil-wakil mereka yang menduduki dan/atau yang telah membina jalan akses dan monument-monumen jirat Cina di atas hartanah di bawah hakmilik HS (D) 6048 PT 195693 Mukim Pedah Daerah Jerantut, Pahang Darul Makmur ('hartanah tersebut') untuk memberikan hakmilik kosong hartanah tersebut kepada plaintif dan/atau wakilnya dalam tempoh 14 hari daripada tarikh perintah di sini;

(b) bahawa milikan kosong hartanah tersebut diberikan dalam keadaan yang baik dan/atau teratur;

(c) bahawa defendan-defendan, dengan menanggung segala kos-kos dan perbelanjaan sendiri, hendaklah memastikan bahawa kesemua bangunan-bangunan dan/atau monumen dan/atau jalan akses yang telah dibina tanpa kebenaran, persetujuan dan kelulusan plaintif di atas hartanah tersebut (monumen dan jalan akses tidak sah) dirobohkan dan kesemua piung-piung yang disebabkan oleh kerja-kerja perobohan itu dibuang sepenuhnya tanpa mengakibatkan kesusutan nilai hartanah tersebut dalam tempoh empat belas hari dari tarikh perintah di sini; dan

(d) sekiranya defendan enggan, gagal dan/atau cuai untuk memberikan milikan kosong dalam tempoh 14 hari daripada tarikh perintah di sini, plaintif berhak mendapatkan bantuan pihak berkuasa yang relevan untuk membantu plaintif dalam kerja-kerja mengusir defendan-defendan dan/atau merobohkan monumen dan jalan akses tidak sah tersebut untuk mendapatkan milikan kosong hartanah tersebut dengan kekuatan yang diperlukan (*necessary force*) di mana kos-kos untuk berbuat demikian akan ditanggung oleh defendan-defendan.

[2] Di dalam affidavit sokongan En Lim Siew May diikrarkan bahawa pada masa yang material plaintif adalah merupakan pemilik berdaftar bagi hartanah di bawah hakmilik HS (D) 6048 PT 195693 Mukim Pedah Daerah Jerantut, Pahang Darul Makmur. Geran hakmilik hartanah dikemukakan sebagai eksh 'A1' yang mana tercatat rekod ketuanpunyaan adalah Doyenvest (M) Sdn Bhd.

[3] Di dalam affidavit tersebut juga menyatakan bahawa pada sekitar hujung 2020 wakil plaintif telah mendapati bahawa sebahagian daripada hartanah tersebut telah dicerobohi oleh pihak yang tidak dikenali. Ekoran daripada pencerobohan tersebut terdapat beberapa pembinaan monumen atau

bangunan yang mengandungi jirat Cina yang telah dibina di atas sebahagian daripada hartanah tersebut. Di samping itu terdapat juga akses jalan ke tanah bersebelahan dengan hartanah tersebut. En Lim Siew Mei juga menyatakan bahawa monumen tersebut telah dibina tanpa mendapat kebenaran atau persetujuan daripada pihak plaintif.

[4] Pada perenggan 9 affidavit tersebut En Lim Siew Mei telah menyatakan bahawa peguam plaintif telah pada/atau sekitar 27 April 2021 telah mengadakan perbincangan dengan Jawatankuasa Perkuburan Cina Jerantut dan telah didapati bahawa Jawatankuasa Perkuburan Cina Jerantut tersebut telah mengakui berkenaan pencerobohan tersebut dan salah seorang daripada ahli jawatankuasa telah membeli satu hartanah yang bersempadan dengan hartanah yang dipertikaikan ini dari pihak Jawatankuasa Perkuburan Cina Jerantut dan telah membina jirat Cina untuk digunakan oleh ahli keluarga beliau.

[5] Pada 25 Oktober 2021 dan 14 Disember 2021 defendan-defendan telah dibenarkan oleh mahkamah untuk menjadi pencelah di dalam prosiding ini.

BANTAHAN AWAL DEFENDAN-DEFENDAN

[6] Di dalam kes ini pihak defendan telah menimbulkan isu berkenaan dengan *intitulement* yang tidak teratur. Ini adalah ekoran terdapatnya rujukan kepada A 89 k 1 KKM 2012, A 92 KKM 2012, dan s 71 Akta Relif Spesifik 1950. defendan-defendan telah merujuk mahkamah ini kepada keputusan Mahkamah Rayuan dalam kes *Cheow Chew Khoon (t/a Cathay Hotel) v Abdul Johari bin Abdul Rahman* [1995] 1 MLJ 457 dan berhujah bahawa kepelbagaian peruntukan undang-undang iaitu A 89 k 1 KKM 2012, A 92 k 4 KKM 2012 dan s 4 serta s 7(1) Akta Relif Spesifik 1950 di dalam *intitulement* adalah mengelirukan dan merupakan salah aturan. Ini menyebabkan mahkamah ini tiada mempunyai bidang kuasa untuk meneruskan pendengaran tindakan plaintif di bawah A 89 KKM 2012.

[7] Mahkamah telah meneliti kes *Cheow Chew Khoon (t/a Cathay Hotel) v Abdul Johari bin Abdul Rahman* dan mendapati bahawa fakta dalam kes tersebut melalui penghakiman YA Hakim Gopal Sri Ram menunjukkan bahawa di dalam saman kes tersebut tiada terdapat apa-apa butiran di dalam entitulement. Ini dapat dilihat di halaman 447 seperti berikut:

> The summons does not, as I observed very early in this judgment, state any particular rule of court in its intitulement ...

[8] Oleh yang demikian berdasarkan kepada pemerhatian mahkamah berkenaan dengan *intitulement* dalam kes tersebut maka mahkamah menyatakan bahawa adalah menjadi keperluan untuk meletakkan dalam

butiran dalam *intitulement* bagi mengelakkan elemen kejutan di dalam satu prosiding sivil. YA Hakim Gopal Sri Ram selanjutnya menyatakan:

> Now, I think that that is not only wrong but plainly embarrassing. How, might one ask, is a defendant or the court to determine which rule of court the plaintiff is invoking unless he explicitly specifies it? If a defendant and the court should have to conduct a close examination of the supporting affidavit in each case in order to determine the particular jurisdiction or power that is being invoked by an originating summons or other originating process that requires an intitulement, then a plaintiff will be at liberty to shift from one rule to another or indeed from one statute to another as it pleases him without any warning whatsoever to his opponent or the court. It would make a mockery of the principle that there must be no surprise in civil litigation. If the submission of counsel be the law, then it is wrong. But I am firmly of the view that it is not.
>
> In my judgment, this matter, which is a point of practice and procedure, is to be resolved by reference to the fundamental principle that a party must not take his opponent or the court by surprise. It is my opinion that an originating process requiring an intitulement must state, with sufficient particularity, either in its heading or in its body, the statute or rule of court under which the court is being moved: otherwise it would be an embarrassing pleading and be may be liable to be struck out, unless sooner amended.

[9] Oleh yang demikian mahkamah berpendapat bagi memutuskan sama ada ketidakpatuhan kepada prosedur di bawah A 7 k 2(1A) KKM 2012 iaitu dengan ketiadaan *intitulement* tidak menyebabkan satu kes itu boleh dibatalkan mahkamah perlu menimbangkan perkara-perkara dan kategori ketidakpatuhan *intitulement* seperti berikut:

(a) apabila di dalam intitulement tersebut tiada langsung rujukan undang-undang yang dijadikan asas untuk remedi yang dipohon oleh pihak plaintif. Contohnya:

DALAM MAHKAMAH TINGGI MALAYA DI TEMERLOH

DALAM NEGERI PAHANG DARUL MAKMUR

SAMAN PEMULA NO. CB-24NCVC-65-07/2021

ANTARA

DOYENVEST (M) SDN BHD ... PLAINTIF

(No. Syarikat: 272326-X)

DAN

PENGHUNI-PENGHUNI YANG TIDAK DIKENALI DAN/ATAU ORANG-ORANG YANG TIDAK DIKENALI YANG TELAH MEMBINA JALAN AKSES DAN MONUMEN JIRAT CINA DI ATAS HARTANAH YANG DIPEGANG DI H.S.(D) 6048 PT 195693 MUKIM PEDAH, DAERAH JERANTUT PAHANG DARUL MAKMUR ... DEFENDAN-DEFENDAN

(b) di dalam intitulement tersebut terdapat beberapa peruntukan undang-undang yang dijadikan asas kepada tindakan plaintif. Namun demikian plaintif hanya bersandarkan kepada satu sahaja daripada peruntukan undang-undang tersebut bagi tindakan beliau. Contohnya:

DALAM MAHKAMAH TINGGI MALAYA DI TEMERLOH
DALAM NEGERI PAHANG DARUL MAKMUR
SAMAN PEMULA NO. CB-24NCVC-65-07/2021

Dalam perkara Aturan 89 Kaedah 1 dan/atau Aturan 92 Kaedah 4 Kaedah-kaedah Mahkamah 2012

Dan

Dalam perkara Seksyen 4 dan Seksyen 7(1), Akta Relif Spesifik 1950

Dan

Dalam perkara Hartanah yang dipegang di bawah Hakmilik H.S. (D) 6048 PT 195693 Mukim Pedah Daerah Jerantut, Pahang Darul Makmur

ANTARA

DOYENVEST (M) SDN BHD (No. Syarikat: 272326-X) ... PLAINTIF

DAN

PENGHUNI-PENGHUNI YANG TIDAK DIKENALI DAN/ATAU ORANG-ORANG YANG TIDAK DIKENALI YANG TELAH MEMBINA JALAN AKSES DAN MONUMEN JIRAT CINA DI ATAS HARTANAH YANG DIPEGANG DI H.S.(D) 6048 PT 195693 MUKIM PEDAH, DAERAH JERANTUT, PAHANG DARUL MAKMUR ... DEFENDAN-DEFENDAN

(c) *intitulement* yang menyatakan satu peruntukan undang-undang di dalam *intitulement* tetapi semasa perbicaraan ia tidak langsung berdasarkan kepada peruntukan undang-undang tersebut untuk menjadikan asas kepada tindakan plaintif. Sebaliknya ia berdasarkan kepada peruntukan-peruntukan lain yang tidak dinyatakan di dalam *intitulement*. Contohnya:

DALAM MAHKAMAH TINGGI MALAYA DI TEMERLOH
DALAM NEGERI PAHANG DARUL MAKMUR
SAMAN PEMULA NO. CB-24NCVC-65-07/2021

Dalam perkara Aturan 89 Kaedah 1 dan/atau Aturan 92 Kaedah 4 Kaedah-kaedah Mahkamah 2012

Dan

Dalam perkara Seksyen 4 dan Seksyen 7(1), Akta Relif Spesifik 1950

Dan

Dalam perkara Hartanah yang dikenali di bawah Hakmilik H.S. (D) 6048 PT 195693 Mukim Pedah Daerah Jerantut, Pahang Darul Makmur

ANTARA

DOYENVEST (M) SDN BHD ... PLAINTIF
(No. Syarikat: 272326-X)

DAN

PENGHUNI-PENGHUNI YANG TIDAK DIKENALI DAN/ATAU ORANG-ORANG YANG TIDAK DIKENALI YANG TELAH MEMBINA JALAN AKSES DAN MONUMEN JIRAT CINA DI ATAS HARTANAH YANG DIPEGANG DI H.S.(D) 6048 PT 195693 MUKIM PEDAH, DAERAH JERANTUT, PAHANG DARUL MAKMUR ... DEFENDAN-DEFENDAN

[10] Pada hemat mahkamah ketiga-tiga contoh di atas yang berkaitan dengan *intitulement* boleh mempengaruhi keputusan mahkamah bagi menentukan sama ada ketiadaan *intitulement* yang teratur boleh membawa kepada pembatalan tindakan di dalam sesuatu kes. Bagi (a) ia adalah suatu keadaan apabila tiada langsung rujukan ataupun peruntukan undang-undang yang dinyatakan di dalam *intitulement* tersebut. Ini menyebabkan mahkamah dan pihak-pihak tercari-cari apakah remedi dan sandaran undang-undang yang ingin diperolehi daripada mahkamah disebabkan ketiadaan butiran di dalam *intitulement* tersebut. Dalam kategori (a) di atas maka mahkamah boleh menyatakan bahawa ketiadaan *intitulement* tersebut membolehkan mahkamah membatalkan tindakan di atas ketidakpatuhan yang material.

[11] Sementara itu bagi (b) pula adalah jelas menunjukkan bahawa terdapat rujukan undang-undang dan asas kepada tindakan pihak di dalam kes ini. Namun demikian semasa pendengaran kes tersebut berkemungkinan pihak-pihak akan hanya memfokuskan kepada salah satu peruntukan undang-undang yang terdapat di dalam *intitulement* tersebut. Mahkamah berpendapat bahawa perkara tersebut ia tidak menyebabkan mahkamah membatalkan tindakan atas ketidakpatuhan yang material.

[12] Seterusnya bagi (c) pula ia sudah pasti menimbulkan kekeliruan dan kejutan kepada pihak-pihak dan mahkamah apabila plaintif mengemukakan tuntutan berdasarkan undang-undang lain yang tidak dinyatakan di dalam *intitulement* tersebut. Ini sudah pasti suatu ketidakpatuhan yang membolehkan mahkamah membatalkan tindakan plaintif di atas ketidakpatuhan tersebut. Walau bagaimanapun mahkamah boleh menggunakan budi bicara untuk memperbetulkan kesalahan tersebut dengan membenarkan sebarang permohonan untuk meminda *intitulement* tersebut melalui A 20 KKM 2012. Ini dapat dilihat dalam kes *Chain Cycle Sdn Bhd v Government of Malaysia* [2015] 9 MLJ 214; [2014] 10 CLJ 196 seperti

berikut:

> [102] The defendant made the preliminary point that the plaintiff did not specify which limb of s 37 that it was relying on, and that accordingly the plaintiff's application should not succeed. Order 7 r 2(1A) of the Rules of Court 2012 requires an originating summons to state in its intitulement the provision of the written law under which the application to court is being made. Similarly, O 69 r 4(1)(d) requires an originating summon for an arbitration claim to specify the section of the Arbitration Act 2005 under which the claim is made.
>
> [103] The defendant cited *Taman Bandar Baru Masai Sdn Bhd v Dindings Corporations Sdn Bhd* in support of its position, where Hamid Sultan Abu Backer JC (as His Lordship then was) said:
>
> > It is a condition precedent, when a party relies on any of the sub-section under s 37 of AA 2005 there is a duty and obligation in law to clearly identify the sub-section, set out the facts leading to the grounds which is recognized in the said section. This was not done in the instant case. The averments in the affidavits are all lumped up unintelligibly paving the path to prolixity. Prolixity is not condoned by courts.
>
> [104] A wrong intitulement in a summons renders the summons irregular (see *Voon Nam Kwong & Anor v Selamat Maju Jaya Sdn Bhd*). An irregularity is subject to the curative powers of the court under O 2 r 1 of the Rules of Court 2012.
>
> [105] In the present instance, the plaintiff specified breach of natural justice in the grounds of the originating summons, and the affidavit in reply affirmed on 6 December 2013 by an employee of the defendant made it clear that the defendant also understood the issue. This case in my view book-ends the opposite end of the spectrum from the Taman Bandar Masai Baru case. I consider that, having regard to the substantial merits of the present case and the interests of justice, this is an appropriate instance for the exercise of the curative powers of this court under O 2 r 1 of the Rules of Court 2012.

[13] Di dalam kes ini mahkamah berpendapat maklumat yang dinyatakan dalam *intitulement* tidak menimbulkan prejudis atau kejutan kepada pihak defendan-defendan. Berdasarkan kepada affidavit-affidavit yang difailkan di mahkamah adalah didapati bahawa ia adalah berkaitan dengan permohonan di bawah A 89 KKM 2012 yang telah dinyatakan di dalam *intitulement* tersebut. Tindakan plaintif memasukkan ss 3 dan 7 Akta Relif Spesifik 1950 dan A 92 k 4 KKM 2012 di dalam *intitulement* itu tidak menjejaskan keesahan tindakan plaintif kepada defendan. Malahan ia tidak menimbulkan sebarang kekeliruan kepada mahkamah atau pihak defendan. Oleh yang demikian bantahan awal pihak defendan adalah ditolak.

[14] Begitu juga dengan bantahan defendan-defendan berkenaan dengan kesilapan di dalam *intitulement* itu juga menyebabkan mahkamah tidak mempunyai bidang kuasa untuk mendengar prosiding ini. Mahkamah berpendapat bahawa bidang kuasa mahkamah di dalam mendengar kes sivil

telah dinyatakan di bawah s 23 Akta Mahkamah Kehakiman 1964 seperti berikut:

> 23 Civil jurisdiction — General
>
> (1) Subject to the limitations contained in Article 128 of the Constitution the High Court shall have jurisdiction to try all civil proceedings where —
>
> (a) the cause of action arose;
>
> (b) the defendant or one of several defendants resides or has his place of business;
>
> (c) the facts on which the proceedings are based exist or are alleged to have occurred; or
>
> (d) any land the ownership of which is disputed is situated,
>
> within the local jurisdiction of the Court and notwithstanding anything contained in this section in any case where all parties consent in writing within the local jurisdiction of the other High Court.
>
> (2) Without prejudice to the generality of subsection (1), the High Court shall have such jurisdiction as was vested in it immediately prior to Malaysia Day and such other jurisdiction as may be vested in it by any written law in force within its local jurisdiction.

[15] Selain daripada itu bidang kuasa mahkamah juga dinyatakan di bawah undang-undang bertulis lain yang menyatakan bahawa sesuatu tindakan itu boleh dilakukan di Mahkamah Tinggi. Sekiranya terdapat peruntukan sedemikian mahkamah mempunyai bidang kuasa untuk mendengar sesuatu pertikaian. Dalam erti kata lain kesilapan di dalam *intitulement* tidak sekali-kali akan memberi kesan kepada bidang kuasa mahkamah untuk mendengar sesuatu kes. Ini adalah disebabkan bidang kuasa mahkamah telah diperuntukkan di bawah undang-undang bertulis. Ianya tiada kaitan dengan kesilapan penyediaan *intitulement* di dalam sesuatu prosiding sivil.

[16] Pada masa yang sama mahkamah juga mengambil kira A 1A KKM 2012 yang memperuntukkan sedekimian walaupun mahkamah mengambil perhatian kepada pandangan jauh dan murni YA Hakim Hishamudin Junus di dalam kes *Balakerisnan a/l Varathan & Anor v Muniandy a/l Varathan & Anor* [2005] 5 MLJ 380; [2005] 3 CLJ 327 yang menyatakan bahawa A 1A KKM 2012 ini tidak sepatutnya digunakan bagi membolehkan pihak-pihak tidak mematuhi prosedur-prosedur mahkamah. Ia dinyatakan di halaman 339 seperti berikut:

> In this context, I must remark here that since the introduction of O 1A and O 2 r 3 it has come to my observation that some litigants have the tendency to regard these provisions as a licence to ignore or to treat lightly rules of procedure. This being the case, it is imperative that the court treads cautiously before excusing any non-compliance by invoking these provisions; otherwise, these provisions might be

A abused. In my view, the purpose behind the introduction of O 1A and O 2 r 3 is not to protect the indolent or cavalier litigants, but to afford protection to the ordinary rule-abiding litigants in a situation where the non-compliance is due to mere genuine inadvertence or oversight (and not blatant disregard) and non-prejudicial in nature; or where the non-compliance is not serious or fundamental in nature. The court has the solemn duty to ensure respect for the rules of procedure as enshrined in the Rules of the High Court.

[17] Oleh yang demikian bantahan awal defendan-defendan adalah ditolak.

C KEWAJARAN KES (MERIT KES)

Hujahan pihak plaintif

[18] Plaintif dalam kes ini menyatakan bahawa mereka adalah merupakan pemilik berdaftar tanah tersebut dan ia tiada syak lagi bahawa defendan-defendan telah membuat binaan dan mencerobohi tanah milik plaintif. Ini disokong oleh pelan bangunan yang disediakan oleh pihak plaintif di dalam affidavit sokongannya yang tidak disanggah oleh defendan-defendan. Plaintif juga berhujah bahawa tiada pada bila-bila masa beliau membenarkan mana-mana pihak termasuk defendan-defendan daripada membuat binaan atau berada di atas tanah beliau. Oleh yang demikian tiada isu-isu boleh bicara yang menghalang daripada perintah di bawah A 89 KKM 2012 diberikan kepada plaintif.

Hujahan defendan-defendan

[19] Sebaliknya defendan kedua dan defendan ketiga telah berhujah bahawa berdasarkan merit terdapat isu-isu boleh bicara iaitu menurut pelan tanah yang disediakan oleh juruukur, hartanah PT 195693 itu berkeluasan 10.61 hektar sahaja. Sementara pelan yang disediakan oleh pihak plaintif yang dikemukakan sebagai 'A-3' menunjukkan bahawa hartanah PT 195693 adalah sebanyak 9.06 hektar dengan catatan luas kawasan dicerobohi sebanyak +/-934 meter persegi.

[20] Ini menunjukkan menurut hujahan pihak defendan terdapatnya keraguan tentang apakah saiz dan keluasan sebenar tanah PT 195693 tersebut. Peguam pihak defendan telah menukilkan kes *Lee Wee Choong (trading under the name & style of WCE Electrical Services) & Anor v Teh Ching Yan & Anor* [2018] MLJU 1838. Apabila dikatakan jika berlaku perbezaan dan ketidakpastian luas hartanah yang dipertikaikan maka A 89 KKM 2012 tidak boleh digunakan.

[21] Apa yang menarik di dalam hujahan pihak defendan juga ialah berkenaan surat hakmilik yang dinyatakan oleh defendan-defendan sebagai hakmilik sementara. Ini adalah isu yang perlu dibicarakan oleh pihak mahkamah menurut pihak defendan. Juga dinyatakan bahawa pihak defendan atau Jawatankuasa Tanah Perkuburan Cina Jerantut mempunyai atau telah diberi kebenaran atau keizinan berterusan daripada Kerajaan atau Pihak Berkuasa Negeri sama ada secara nyata atau secara implikasi.

[22] Mahkamah mendapati bahawa hujahan pihak defendan menunjukkan bahawa prosiding di bawah A 89 KKM 2012 tidak sesuai dalam kes ini kerana terdapat isu-isu yang masih memerlukan penyelidikan lanjut yang tidak boleh dilakukan melalui proses ringkas seperti di bawah A 89 KKM 2012.

Analisa

[23] Aturan 89 KKM 2012 secara umumnya memberi hak kepada pemilik tanah untuk mendapatkan pemilikan tanah tersebut secara prosiding yang ringkas. Ia adalah seperti prosiding di bawah A 14 KKM 2012. Ini dinyatakan dalam kes *Chiu Wing Wa & Ors v Ong Beng Cheng* [1994] 1 MLJ 89 seperti berikut:

> The summary procedure under O 89 is governed by the same principles as those under O 14 of the RHC 1980. To entitle a defendant to a trial, all he needs to do is to show that there is a triable issue of law or fact. It is only in clear cases of trespass that a summary order can be made under O 89. The learned judicial commissioner did not seem to address his mind sufficiently to the importance of determining the existence or absence of triable issues. It is unfortunate that the learned judicial commissioner did not give due consideration to the Federal Court decision of *Leong Yoong v Lee Sem Yoong* (cited to him in argument) where it was held that where reliance is placed on the provision of the Act to avoid eviction by landlord, all that the tenant has to do is to show that he is a protected tenant under the Act. In the circumstances, the application by originating summons although remedied by the learned judicial commissioner to one under O 89 of the RHC should be dismissed as there are triable issues of fact and law, and as such the application for vacant possession ought to have been commenced by writ.

[24] Pemakaian A 89 KKM 2012 ini yang berasal daripada peraturan 113 di dalam Kaedah-Kaedah Mahkamah di United Kingdom dapat difahami melalui penghakiman Lord Denning MR di dalam kes *McPhail v persons, names unknown; Bristol Corporation v Ross and another* [1973] 3 All ER 393 seperti berikut:

> Seeing that the owner could take possession at once without the help of the courts, it is plain that, when he does come to the courts, he should not be in any worse position. The courts should give him possession at once, else he would be tempted to do it himself. So the courts of common law never suspended the order for possession.

A It was suggested by counsel for the defendants that, although the courts of common law never suspended the order for possession, nevertheless, the courts of equity might do so; because they had power to issue an injunction to restrain the owner from proceeding with his action at law or with the enforcement of his order. In support of his argument, counsel for the defendants cited a passage from *Gilbert on*
B *the History and Practice of the High Court of Chancery* ((1758) pp 195, 196) which was repeated afterwards in Harrison's Practice', and Bacon's New Abridgment of the Law. But the passage is obscurely worded. And I am satisfied that a court of equity would never intervene in aid of a wrongdoer. In *Grafton v Griffin* ((1830) 1 Russ & M 336 at 337) where some claimants had wrongfully turned a widow out of a house and got possession of it, Lord Lyndhurst LC said: 'This Court will not interfere to
C support a possession so acquired'.

The Accomplish'd Practiser in the High Court of Chancery (7th Edn, 1790), vol 2, p 247 6th Edn (1807), vol 3, p 654

By the Supreme Court of Judicature Act 1875 the old action of ejectment was
D replaced by an action for the recovery of land; but the practice remained the same, although the machinery was different: see *Gledhill v Hunter* ((1880) 14 Ch D 492–500). The judgment was, as before, that the plaintiff 'do recover' possession. No time was mentioned. No date was given. The plaintiff could at once issue a writ of possession which was executed against the premises themselves. The sheriff's
E officers turned out everyone who was there. If there was someone else there, in addition to the defendant, he too would be turned out unless he applied to come in and defend: see *Minet v Johnson; Leicester Permanent Building Society v Shearley*.

[25] Hal yang sama ditegaskan dalam kes *Salim bin Ismail & lain-lain lwn*
F *Lebbey Sdn Bhd (No 2)* [1997] 2 MLJ 4 seperti berikut:

Aturan yang dirujuk di dalam petikan itu ialah A 113 di England yang adalah pari materia dengan A 89 KMT. Sehubungan dengan ini, kes *Chiu Wing Wa & Ors v Ong Beng Cheng* [1994] 1 MLJ 89 (MA) di ms 94 menyatakan bahawa tatacara ringkas (summary procedure) di bawah A 89 adalah dikuasai oleh prinsip-prinsip yang
G sama seperti yang mengawal keadaan di bawah A 14 KMT. Untuk menghakkan seseorang defendan kepada suatu perbicaraan, beliau hanya perlu menunjukkan adanya suatu isu undang-undang atau fakta yang boleh dibicarakan. Hanya dalam kes-kes pencerobohan yang ketara sahaja, suatu perintah terus boleh dibuat di bawah A 89:

H > The summary procedure under O 89 is governed by the same principles as those under O 14 of the Rules of the High Court 1980. To entitle a defendant to a trial, all he needs to do is to show that there is a triable issue of law or fact. It is only in clear cases of tresspass that a summary order can be made under O 89.

I **[26]** Mahkamah juga mengambil perhatian keputusan Mahkamah Persekutuan dalam kes *Bohari bin Taib & Ors v Pengarah Tanah Galian Selangor* [1991] 1 MLJ 343 apabila dinyatakan bahawa A 89 KKM 2012 tidak boleh digunakan di dalam keadaan sekiranya pendudukan tanah berkenaan adalah dengan persetujuan berterusan Pihak Berkuasa Negeri sama ada secara

implikasi atau nyata. YA Hakim Mohamed Azmi menyatakan seperti berikut:

> In allowing the respondent's application under O 89, the learned judge had relied almost entirely on the *LESCO* case [1984] 2 MLJ 123 and *Sidek*'s case [1982] 1 MLJ 313. With respect, these two decisions of the Federal Court are no authorities for the scope and application of O 89. In our opinion, for the purpose of the summary procedure, a distinction should be made between squatters simpliciter who have no rights whatsoever, and occupiers with licence or consent, and as well as tenants and licensees holding over. It may be impossible to establish the existence of any triable issue in the case of bare squatters, but the position of tenants and licensees holding over, or persons occupying with implied or expressed consent of the owner may be different. On the facts, we hold that there are triable issues on the absence of either licence or consent as alleged by the respondent. Evidence viva voce is required not only on the alleged consent of the respondent to the appellants' occupation rendering their entry lawful, but also on whether the approval of the state authority to the alienation of the lands to the appellants and the other occupiers had been given in 1980 under s 42 of the National Land Code. In this case, we also find that the respondent has failed to comply with r 3(b) of O 89 by its failure to disclose fully in its affidavit-in-support, the whole of the relevant circumstances how the lands came to be occupied by the appellants both before and after the three-year period of the TOL, and why the approval of the State Executive Council to the alienation of the lands to the farmers as contained in the collector's letter of 25 October 1980, was neither exhibited nor implemented.

[27] Secara ringkasnya adalah didapati bahawa A 89 KKM 2012 adalah bertujuan untuk memberikan tuan punya tanah yang sah untuk mendapatkan kembali milikan kosong ke atas tanahnya tanpa perlu untuk melalui proses yang sukar dan memakan masa yang lama. Ia adalah bagi membolehkan pemilik hartanah yang berdaftar akan dapat menikmati penggunaan tanah tersebut dan mengecualikan orang lain yang tidak mempunyai hak di atas tanah tersebut. A 89 KKM 2012 telah memberikan satu tatacara yang ketat untuk dipatuhi. Misalnya di dalam A 89 k 3 KKM 2012 yang menyatakan seperti berikut:

> 3 Afidavit sokongan (A 89 k 3)
>
> (1) Plaintif hendaklah memfailkan sebagai menyokong saman pemula itu suatu afidavit yang menyatakan —
>
> (a) kepentingannya mengenai tanah itu;
>
> (b) hal keadaan dalam mana tanah itu telah diduduki tanpa izin atau persetujuan dan dalam mana tuntutannya untuk milikan itu berbangkit; dan
>
> (c) bahawa dia tidak tahu nama mana-mana orang yang menduduki tanah tersebut yang tidak dinamakan dalam saman itu.
>
> (2) Jika plaintif tidak dapat, selepas mengambil langkah-langkah yang munasabah, untuk mengenal pasti setiap orang yang menghuni tanah bagi maksud menjadikannya seorang defendan, plaintif hendaklah menyatakan dalam

A afidavitnya bahawa dia telah mengambil langkah-langkah munasabah (memperihalkan mereka) untuk mengenal pasti orang yang menghuni tanah yang tidak dinamakan dalam saman itu.

B **[28]** Aturan 89 KKM 2012 adalah satu prosiding ringkas. Oleh yang demikian di dalam affidavit yang difailkan bagi menyokong permohonan tersebut perlu dinyatakan dengan jelas bagaimana Pemohon memiliki suratan hakmilik tanah tersebut. Dalam erti kata lain pendedahan yang telus perlu dikemukakan dalam affidavit sokongan pemohon. Kegagalan berbuat sedemikian boleh menyebabkan permohonan di bawah A 89 KKM 2012
C tersebut ditolak seperti dalam kes *Bohari Bin Taib & Ors v Pengarah Tanah Galian Selangor*.

Adakah terdapat isu boleh bicara dalam kes ini bagi menghalang plaintif untuk mendapatkan perintah di bawah A 89 KKM 2012?

D

[29] Adalah wajar untuk mahkamah mengambil kira sama ada terdapat isu-isu boleh bicara yang telah diputuskan oleh mahkamah-mahkamah atasan. Misalnya di dalam kes *Ooi Boon Leong & Ors v Citibank NA* [1984] 1 MLJ
E 222. Di samping itu mahkamah juga memberikan perhatian kepada pandangan yang dikemukakan oleh Mahkamah Agong di dalam kes *Alloy Automotive Sdn Bhd v Perusahaan Ironfield Sdn Bhd* [1986] 1 MLJ 382; [1986] CLJ Rep 45 yang menyatakan seperti berikut:

> The summary jurisdiction conferred by O 81 must be used with great care. It
F provides a procedure similar to O 14. Where all the issues are clear, summary judgment should be given. A defendant ought not to be shut out from defending unless it is very clear that he has no case in the action. A complete defence need not be shown. The defence set up need only show that there is a triable issue or question or that for some reason there ought to be a trial. Here the defence is alleging not only variation but also estoppel which was not dealt with by the learned judge. In view of
G this it could not be said that the liability for breach of contract had been clearly established. Accordingly, we would allow the appeal with costs and set aside the order of the learned judge and give the appellant unconditional leave to defend. Deposit shall be refunded to the appellant.

H **[30]** Mahkamah sedar bahawa prosiding ringkas di bawah A 89 KKM 2012 tidak boleh diberikan dengan sewenang-wenangnya oleh mahkamah melainkan sudah terang lagi bersuluh tiadanya isu-isu boleh bicara. Ini adalah disebabkan hakikat perintah di bawah A 89 KKM 2012 tersebut telah memberikan hak pemilikan (*possession*) di atas tanah tanpa memberi peluang
I kepada pihak-pihak yang berkepentingan untuk mengemukakan keterangan di dalam perbicaraan penuh. Pada masa yang sama mahkamah juga perlu mengiktiraf hak pemilik berdaftar atau tuan punya tanah tersebut agar ia tidak akan dihalang daripada menikmati haknya sebagai pemilik berdaftar sesuatu hartanah.

[31] Ini bermakna adalah jelas dan nyata bahawa bagi membolehkan seseorang itu memperolehi perintah di bawah A 89 KKM 2012 ia harus ditunjukkan bahawa tiada isu-isu boleh bicara. Apakah disebabkan plaintif adalah merupakan pemilik berdaftar tanah tersebut maka beliau dapat menolak dakwaan bahawa tiadanya isu-isu boleh bicara dan bergantung kepada s 340 KTN? Ini adalah disebabkan suratan hakmilik menunjukkan bahawa ia adalah milik plaintif. Hakikat s 340 KTN telah dijelaskan oleh Mahkamah Persekutuan di dalam kes *Tan Ying Hong v Tan Sian San & Ors* [2010] 2 MLJ 1 seperti berikut:

> [19] Section 340 of the NLC *introduced into our land law the concept of indefeasibility of title. This is central to the system of registration of title under the* Torrens system. Raja Azlan Shah (as His Royal Highness then was) in *PTJV Denson (M) Sdn Bhd & Ors v Roxy (Malaysia) Sdn Bhd* [1980] 2 MLJ 136 observed that 'the concept of indefeasibility of title is so deeply embedded in our land law that it seems almost trite to restate it'. Indefeasibility is defined by the Privy Council in *Frazer v Walker & Ors* [1967] 1 AC 569:
>
> > The expression not used in the Act itself, is a convenient description of the immunity from attack by adverse claim to the land or interest in respect of which he is registered, which a registered proprietor enjoys. This conception is central in the system of registration. It does not involve that the registered proprietor is protected against any claim whatsoever; as will be seen later, there are provisions by which the entry on which he relies may be cancelled or corrected, or he may be exposed to claims in personam. These are matters not to be overlooked when a total description of his rights is required. But as registered proprietor, and while he remains such, no adverse claim (except as specifically admitted) may be brought against him.
>
> [20] Indefeasibility can be immediate or deferred. The distinction between the two is well explained in para 404 of *The National Land Code, A Commentary* (Vol 2) by Judith Sihombing which reads:
>
> > There are two types of indefeasibility; immediate and deferred. The factor which distinguishes the two is the common law effect given to the instrument even after registration; in addition; in a regime of deferred indefeasibility, the role of registered volunteer might be more relevant than under an immediate indefeasibility system. If, after registration has occurred, the system then ignores the substance, form and probity of the instrument used to support the registration, the system is likely that of immediate indefeasibility. Thus, registration has cured any defect in the instrument being registered. If the instrument, despite registration, still has the power to affect the registered interest or estate, the system will probably be that of deferred indefeasibility.
>
> [21] In short, immediate indefeasibility means that the immediate registered title or interest of the proprietor or transferee immediately to the vitiating circumstances will be conferred statutory protection despite the existence of any vitiating circumstances. In the case of deferred indefeasibility, the indefeasibility only comes

A to be attached to the title or interest upon a subsequent transfer. Thus, the difference between immediate and deferred indefeasibility hinges on the effect of registration vis a vis the title or interest.

B **[32]** Begitu juga dinyatakan di dalam kes *PJTV Denson (M) Sdn Bhd & Ors v Roxy (Malaysia) Sdn Bhd* [1980] 2 MLJ 136 di mana YA Raja Azlan Shah menyatakan seperti berikut:

> As it stands the registered title of the said land in the hands of the second and third appellants is indefeasible. The concept of indefeasibility of title is so deeply embedded in our land law that it seems almost trite to restate it.

C

[33] Adakah permohonan yang dibuat oleh pihak Jawatankuasa Perkuburan Cina Jerantut dan pembelian tanah oleh salah seorang defendan daripada ahli jawatankuasa adalah suatu isu boleh bicara yang perlu diputuskan oleh
D mahkamah melalui perbicaraan penuh? Adakah permohonan Jawatankuasa Perkuburan Cina Jerantut itu tanpa sebarang keputusan daripada Pihak Berkuasa Negeri untuk memberikan tanah di bawah s 62 KTN adalah satu isu boleh bicara?

E **[34]** Mahkamah meneliti kes *Shaheen bte Abu Bakar v Perbadanan Kemajuan Negeri Selangor* [1998] 4 MLJ 233. Di dalam kes *Shaheen bte Abu Bakar v Perbadanan Kemajuan Negeri Selangor* tersebut Mahkamah Persekutuan memutuskan bahawa pertikaian berkenaan sama ada pihak yang memohon di bawah A 89 KKM 2012 adalah mempunyai locus standi atau tidak disebabkan
F surat yang dikeluarkan oleh Kerajaan Negeri Selangor kepada Perbadanan Kemajuan Negeri Selangor (PKNS) telah diputuskan sebagai isu boleh bicara yang tidak membolehkan A 89 KKM 2012 digunakan.

[35] Mahkamah mendapati fakta di dalam kes *Shaheen bte Abu Bakar* perlu
G dibezakan dengan kes ini. Di dalam kes *Shaheen bte Abu Bakar* timbul isu berkenaan kedudukan pemohon yang telah diberikan surat oleh Kerajaan Negeri Selangor sehingga mencetuskan isu sama ada pemohon mempunyai locus standi atau tidak. Ini menyebabkan perintah di bawah A 89 KKM 2012 tidak dapat diberikan oleh mahkamah. Sebaliknya di dalam kes ini plaintif
H adalah pemilik berdaftar tanah tersebut berdasarkan suratan hakmilik dan sepatutnya mempunyai hak untuk menikmati penggunaan tanah tersebut seperti yang dijamin di bawah s 44 KTN.

[36] Pada masa yang sama mahkamah juga perlu melihat bagaimana
I pemakaian s 340 KTN dalam hubung kaitnya dengan permohonan di bawah A 89 KKM 2012 melalui penghakiman Mahkamah Rayuan di dalam kes *Hajemi bin Din & Ors v Elite Agriculture Sdn Bhd* [2022] 5 MLJ 363; [2022] MLRAU 84 di mana dinyatakan bahawa sekiranya terdapat pertikaian berkenaan dengan fakta oleh kedua-dua pihak ia tidak mewajarkan tindakan di

bawah A 89 KKM 2012 walaupun dakwaan yang menyatakan bahawa Pemohon adalah pemilk tanah tersebut dan dilindungi di bawah seksyen 340 KTN. Namun demikian perlu diambil kira bahawa dalam kes *Hajemi bin Din & Ors v Elite Agriculture Sdn Bhd* tersebut ia melibatkan tanah Orang Asli. Mahkamah Rayuan menyatakan seperti berikut:

> [92] What we can conclude so far is that there are far more questions raised than we can possibly answer in an action under O 89 ROC 2012 which is summary in nature and where, as it is, there are conflicts in affidavit evidence from both parties. It would be an abuse of the court's process to use O 89 ROC 2012 summary procedure for ostensibly a matter where the aborigines living on the land may be permanently deprived of their land without any compensation at all. The fact that the defendants had not earlier applied for the OS to be struck out does not bar the defendants from arguing that the OS should, for the reasons already set out, be dismissed.

[37] Mahkamah Rayuan juga dalam kes tersebut menyatakan bahawa fakta seseorang itu adalah pemilik berdaftar tidak secara automatik menyebabkan beliau berjaya bagi satu permohonan di bawah A 89 KKM 2012 seperti berikut:

> [95] The instant case is not one where the court just wants to satisfy its curiosity by peeping behind the curtain of registration of title to find out the antecedents before alienation of the land to the registered proprietor. It is a case where, for compelling reasons, we must not summarily grant an order for eviction of the defendants as occupiers when prima facie it appears that the people of the Semelai tribe would be permanently deprived of their land without any compensation, not to mention adequate compensation.

[38] Di dalam kes ini satu fakta yang tidak dapat dinafikan ialah plaintif adalah merupakan pemilik berdaftar tanah yang menjadi pertikaian ini. Defendan-defendan adalah merupakan waris kepada simati yang mayatnya ditanam di jirat Cina yang didakwa berada di atas tanah tersebut. Jika dilihat kepada autoriti-autoriti di atas ia lebih kepada penghuni atau setinggan yang berada di atas tanah tersebut. Hatta dalam kes tersebut adalah didapati bahawa sekiranya mahkamah berpuas hati bahawa keadaan fakta dan keterangan dalam kes tersebut mewajarkan A 89 KKM 2012 digunakan maka ia akan dibenarkan. Berbanding dengan kes ini apabila mereka yang menduduki tanah tersebut adalah mayat-mayat yang telah dikebumikan di situ dan bukannya secara fizikal individu berada di atas tanah tersebut. Berdasarkan kepada affidavit yang difailkan oleh pihak defendan mereka ingin melindungi kepentingan ibu bapa mereka yang dikebumikan di tanah tersebut. Defendan-defendan bukanlah individu yang secara fizikal menjadi penghuni di atas tanah tersebut. Selain daripada itu tiada sebarang keterangan yang dikemukakan oleh pihak defendan untuk menunjukkan bahawa mereka telah diberikan kebenaran oleh mana-mana pihak untuk menduduki tanah tersebut. Fakta menunjukkan bahawa pembinaan jirat Cina di atas tanah tersebut tidak

A mendapat apa-apa bantahan daripada mana-mana pihak sehinggalah plaintif mempunyai pengetahuan berkenaannya pada 2020. Ia tidak membawa maksud bahawa ia adalah satu kelulusan yang tersirat. Ini adalah disebabkan permohonan telah dibuat oleh Jawatankuasa Perkuburan Cina Jerantut kepada pihak Kerajaan Negeri. Pihak Berkuasa Negeri telah memberikan dua bidang
B tanah di bawah s 62 KTN tetapi masih belum memberi apa-apa persetujuan berkenaan dengan tanah yang menjadi isu dalam kes ini.

[39] Pada masa yang sama mahkamah juga perlu menimbangkan hujahan bahawa terdapatnya perbezaan luas tanah di antara laporan juruukur yang
C dikemukakan di mahkamah. Adakah perbezaan tersebut adalah satu isu boleh bicara. Mahkamah berpendapat ia tidak merupakan isu boleh bicara. Ini adalah disebabkan ia tidak akan menyebabkan plaintif dikatakan tidak mempunyai hak kepada tanah tersebut. Ini adalah disebabkan di bawah KTN dokumen yang dikemukakan oleh pejabat tanah adalah perlu diberikan
D keutamaan atau diterima. Ini bermakna luas yang dinyatakan di dalam suratan hakmilik itulah yang menjadi asas kepada keluasan sebenar tanah tersebut. Ia tidak memerlukan kepada perbicaraan penuh untuk menentukannya.

E **[40]** Akhirnya, setelah meneliti affidavit-affidavit, hujahan pihak-pihak serta nas-nas yang dikemukakan mahkamah berpendapat di dalam kes ini tiada isu-isu boleh bicara yang boleh menghalang mahkamah membuat perintah di bawah A 89 KKM 2012.

F **[41]** Oleh yang demikian mahkamah membenarkan permohonan plaintif di bawah A 89 KKM 2012 dengan kos.

Bantahan awal defendan-defendan ditolak; permohonan plaintif dibenarkan dengan kos.

G Dilaporkan oleh Dzulqarnain Ab Fatar

H

I